Emsdetten

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 24150036

KAUFPREIS: 695.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 279,46 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 975 m²

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

Auf einen Blick

Objektnummer	24150036
Wohnfläche	ca. 279,46 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieausweis gültig bis	24.10.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	99.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

Die Immobilie

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

Die Immobilie

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

Die Immobilie

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

Die Immobilie

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

Die Immobilie

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

Die Immobilie

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

Die Immobilie

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

Die Immobilie

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

Die Immobilie

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

Die Immobilie

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2000 erbaute Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung verbindet Komfort und flexible Nutzungsmöglichkeiten auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 279 m². Die Immobilie bietet ein Zuhause für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder für alle, die eine Einliegerwohnung zur Vermietung nutzen möchten. Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde auf einem ca. 925 m² großen Grundstück errichtet und ist mit einem Garten und einer großzügigen Terrasse ausgestattet. Haupthaus: Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter, offener Wohn- und Essbereich, der durch eine Glasschiebetür getrennt ist. Sowohl vom Wohn- als auch vom Essbereich aus haben Sie direkten Zugang zur großzügigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten – ideal für entspannte Sommerabende und gesellige Zusammenkünfte. Der Kamin im Wohnbereich sorgt für eine behagliche Atmosphäre an kalten Tagen und macht das Zuhause zu einem wahren Wohlfühlort. Die Küche bietet viel Platz für Hobbyköche und ist direkt an den Hausanschlussraum verbunden, in dem sich auch ein Seiteneingang zu dem Carport befindet. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Im Dachgeschoss befinden sich vier vielseitig nutzbare Schlafzimmer, die je nach Bedarf als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer dienen können. Das Hauptschlafzimmer bietet ein eigenes Ankleidezimmer für zusätzlichen Komfort und Stauraum. Das große Badezimmer, welches 2013 modernisiert wurde, lädt mit barrierefreier Dusche, einer Eckbadewanne mit Whirlpoolfunktion, Doppelwaschbecken und Fußbodenheizung zum Entspannen ein. Auf dieser Etage befindet sich außerdem ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Eine Holztreppe führt in den ausgebauten Spitzboden, wo sich zwei weitere Räume befinden, die ideal als Arbeits- oder Hobbyräume genutzt werden können. Die Heizungsanlage aus dem Baujahr 2000 ist in einem abgetrennten Bereich eines der Räume untergebracht. Einliegerwohnung: Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang und bietet ein gemütliches Zimmer, eine Küche, ein Vollbad sowie einen Abstellraum. Ein direkter Durchgang zum Haupthaus ist vorhanden, sodass die Wohnung auch problemlos in den Gesamtgrundriss integriert werden könnte. Bei Bedarf könnte die Einliegerwohnung sogar um ein zusätzliches Zimmer erweitert werden – ideal für eine noch flexiblere Nutzung. Das großzügige, eingefriedete Grundstück bietet Privatsphäre und viele Möglichkeiten zur Erholung. Neben zwei praktischen Geräteschuppen für Garten- und Hobbybedarf lädt ein schöner Freisitz zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein. Der gepflegte Garten bietet Raum für Freizeit und Erholung in einem geschützten Umfeld und bildet eine ideale Ergänzung zum komfortablen Innenbereich. Machen Sie sich gerne selbst eine Eindruck und Kontaktieren Sie uns!

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Kalksandstein Verblendmauerwerk
- Massive Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz
- Satteldachkonstruktion mit beschichteten Tondachziegel
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Gas Zentralheizung, Bj. 2021
- Elektrotechnik und Schaltschrank, Bj. 2000
- Kabelanschluss vorhanden
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Badezimmer: Haupthaus - Badewanne mit Whirlpoolfunktion, ebenerdige Dusche, hochwertige Wand- und Bodenplatten mit Mosaikmuster, Bj. 2013
- Badezimmer: Einliegerwohnung - Badewanne, Dusche, raumhoch gefließt in einfacher Ausstattung, Bj. 2000

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung Bj. 2000
- Sprossenfenster
- Manuelle Rollläden im gesamten Wohnhaus
- Holztüren im gesamten Wohnhaus
- Holztür mit Glaselement in den Wohnbereich
- Holzschiebetür mit Glaselementen in den Essbereich
- Bodenbeläge: Fliesen, PVC besserer Art, Teppichboden
- Fußbodenheizung: Haupthaus - Badezimmer
- Fußbodenheizung: Einliegerwohnung - Flur und Badezimmer
- Einbauküche mit allen notwendigen E-Geräten, Bj. 2000

Stellplätze und Gartenanlage:
- eingefriedeter Garten
- 2 gepflasterte Terrassen vorhanden
- Freisitz
- 2 Geräteschuppen
- Zwei Freiplätze
- Carport Bj. 2013

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einer ruhigen, gut entwickelten Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft. Die Lage eignet sich ideal für Familien und Berufspendler, da sie sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte bietet. Emsdetten ist eine lebendige Mittelstadt im nördlichen Münsterland, gelegen zwischen Münster und Rheine. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung, mit direkter Anbindung an die B481 sowie in nächster Nähe zu den Autobahnen A1 und A30. Der Bahnhof Emsdetten bietet schnelle Verbindungen nach Münster und Rheine was den Standort auch für Berufspendler äußerst attraktiv macht. Die Stadt verfügt über sehr gute Infrastruktur mit einer breiten Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangeboten und Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu mehreren Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen macht Emsdetten besonders für Familien attraktiv. Das Freizeitangebot ist vielfältig: Neben dem Emsdettenpark und der schönen Natur rund um die Ems laden zahlreiche Rad- und Wanderwege zur Erholung ein. Emsdetten ist als Wirtschaftsstandort stark geprägt durch den Mittelstand und bietet zahlreiche Arbeitsplätze in verschiedenen Branchen, darunter Industrie, Dienstleistung und Handel. Die Stadt ist eingebettet in eine attraktive, ländliche Umgebung, was für Naturliebhaber und Erholungssuchende ideale Bedingungen schafft.

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 99.20 kwh/(m²*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24150036 - 48282 Emsdetten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

Marktstraße 20 Rheine
E-Mail: rheine@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com